

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

– Sezione Civile –

Esecuzione Immobiliare

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.R.G.E.I.29/2019

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

promossa da:

Banca del Cilento e Lucania SUD

Intervenuta ex art. 111c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
BCC NPLS 2019 Srl

e per essa la mandataria

doValue S.p.A.

con sede sociale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7

Giudice del Fallimento Dott. Gaetano De Luca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico di Ufficio Ing. Aniello Pilerci

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it



Sommario

INCARICO.....	3
QUESITI DEL G.E.....	4
PREMESSA.....	8
QUESITO 1:	9
QUESITO 2:	11
QUESITO 3:	13
QUESITO 4:	13
QUESITO 5:	14
QUESITO 6:	14
QUESITO 7:	15
QUESITO 8:	15
QUESITO 9:	16
QUESITO 10:	16
QUESITO 11:	16
QUESITO 12:	17
CONCLUSIONI.....	22

Allegati

- Allegato 01: Provvedimento di nomina
- Allegato 02: Verbale di Sopralluogo
- Allegato 03: Elaborati Grafici
- Allegato 04: Rilievo Fotografico
- Allegato 05: Documenti Catastali
- Allegato 06: Certificazione Notarile Dott. Mazzarella
- Allegato 07: Nuovo Accatastamento
- Allegato 08: Richiesta e relativi documenti tecnico-amministrativi
Comune di Gioi (SA)
- Allegato 09: Valori Omi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

2



INCARICO

In data 05 luglio 2019, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania, Dott.ssa Michela Eligiato, nominava il sottoscritto ing. Aniello Pilerci, nato a Vallo della Lucania il 03/08/1980 e residente in Moio della Civitella al Via Provinciale n. 3 con studio in C/so Garibaldi n.46, Codice Fiscale: PLR NLL 80M03 L628L, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al N. 6246 dal 09/03/2012 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Vallo della Lucania dal 10/07/2015, esperto designato ex art. 568 c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva N.R.G.E.I.29/2019, relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in **Comune GIOI (SA) - via Garibaldi, identificato in Catasto Terreni del Comune di Gioi al foglio n. 02 particella 106 sub 7.**

In termini generali ed al fine di assicurare al presente intervento peritale la massima completezza formale ed allo scopo di garantire un riscontro esaustivo, il sottoscritto ha articolato la consulenza mediante lo sviluppo dei seguenti quesiti in 22 pagine in formato A4.

Il lavoro peritale viene completato e corredato da allegati di richiamo in termini di:

- elaborati grafici (planimetrie, etc.);
- documentazione amministrativa (atti e provvedimenti amministrativi, visure, certificazioni, etc.);
- idoneo rilievo fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

3



QUESITI DEL G.E.

l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U. il seguente incarico:

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione

realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano ancora pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

- 13) L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fomendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di

locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, **provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.**

Il C.T.U. si **atteneva scrupolosamente ai quesiti e alle disposizioni contenuti nel provvedimento di nomina dell'incarico (All. 1).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it



PREMESSA

Dopo aver esaminato gli atti d'ufficio e dopo essersi fornito dei relativi documenti catastali, a seguito di preavviso raccomandato inviato dal Custode Dott.ssa Giovanna Romanelli datone alla parte debitrice e a quella procedente, in data 19/09/2019 ore 09:30 il sottoscritto C.T.U. si recava, insieme al Collaboratore geom. Alessandro Ruggiero e al Custode, sul luogo ove insiste l'immobile oggetto di accertamento e stima, per dare inizio alle operazioni peritali che, successivamente, venivano ultimate e concluse.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza [REDACTED] come riportato nel relativo verbale (All.2).

Durante tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo dell'immobile (All. 3) in ogni sua parte ed un rilievo fotografico (All.4).

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it



QUESITO 1:

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p. è stata verificata, sono stati acquisiti gli estratti del catasto, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; sono state acquisite e allegate le mappe censuarie; sono stati verificati gli atti di provenienza.

A seguito delle richiamate verifiche, sia nell'ufficio della Conservatoria di Salerno che all'ufficio del Catasto (All. 5), è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è allibrato nel Catasto Terreni con la qualità "Porzione rurale di fabbricato promiscuo" e ad esso non è associata alcuna scheda planimetrica;

Dalla verifica della Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali di Salerno in data 11/09/202019 (All. 05) e dalla Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale, del notaio dott. Mazzarella – allegata agli atti - (All. 06) si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni e/o Iscrizioni relative all'immobile.

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2016 - Registro Particolare 430 Registro Generale 4242 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 51245/28134 del 29/01/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GIOI(SA) riportati nel C. T. Foglio 2, Particella n. 106 Sub 7 Natura e Classe Porzione Rurale F.P..
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2019 - Registro Particolare 11834 Registro Generale 15272 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 360/2019 del 26/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIOI(SA) riportato nel C. T. Foglio 2, Particella n. 106 Sub 7 Natura e Classe Porzione Rurale F.P..

Provenienza:

La consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta [REDACTED] con atto di donazione per notaio Moroni in data 25 settembre 1966, registrato a Vallo della Lucania il 30 settembre 1966 al n. 711, trascritto a Salerno il 07.10.1966 ai nn. 23378/204016.



QUESITO 2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel centro storico del Comune di Gioi (SA) in Via San Nicola (già Via Garibaldi, 32). Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici storici di rilievo in un tessuto meritevole di tutela e valorizzazione in cui i fabbricati, aggregati fra di loro, presentano una connotazione prevalentemente residenziale e conservano i caratteri originari di cui la pietra locale è la più diffusa espressione.

Catastralmente è individuata come segue:

- **Comune di Gioi - Catasto Terreni - foglio n. 2 mappale 106 sub 7.**

Il fabbricato in oggetto è stato interessato da diffusi interventi di recupero che si sono susseguiti nel tempo, mirati soprattutto alla ottimizzazione di spazi interni, integrazione di servizi igienici e accessori all'abitazione; risultano sostituiti i solai (ora in latero-cemento), le pavimentazioni, gli infissi interni ed esterni ma sempre in un'ottica di manutenzione e conservazione delle tipologie autoctone, con rare eccezioni; la copertura è articolata in più falde, isolate e coibentate, costituita da manto coprente in tegole di argilla.

Il fabbricato ha accesso da un cortile condominiale attraverso una scala esterna in muratura di pietrame, pavimentata con materiali lapidei, protetta da una balaustrata in ferro battuto, che permette di raggiungere il primo livello, ove trovasino ubicati il soggiorno, il tinello con angolo cottura e un servizio igienico a ventilazione forzata; al piano superiore, mansardato, si accede da una scala interna rivestita in marmo; è distribuito in due camere da letto e un servizio igienico, da cui si accede per impegnare un ambiente accessorio destinato a lavanderia e a locale di sgombero.

L'appartamento è dotato di tutte le rifiniture e di tutti gli impianti civili ed è sufficientemente confortevole e luminoso; la superficie calpestabile, escluso la scala esterna e la scala interna, è di circa 60 mq per livello, per un totale di circa 120 mq, oltre ad un balcone che affaccia sul cortile di mq 1.30; le facciate esterne sono rifinite con solo intonaco.

Confina con le altre unità presenti nello stabile che condividono solo l'uso del cortile esterno (vedi foto All. 4).

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è censito nel Catasto Fabbricati, ma è allibrato nel Catasto Terreni con la qualità "Porzione rurale di fabbricato promiscuo" e ad esso non è associata alcuna scheda planimetrica.



QUESITO 3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Il compendio pignorato, pur conforme alla descrizione contenuta sia nell'atto di pignoramento che nel rogito di provenienza nonché nella Certificazione notarile in atti, non è censito nel Catasto Fabbricati, ma è allibrato nel Catasto Terreni con la qualità "Porzione rurale di fabbricato promiscuo" e ad esso non è associata alcuna scheda planimetrica.

Ai fini della vendita del bene oggetto del pignoramento, è stato necessario procedere ad una corretta e univoca identificazione catastale dell'immobile (All. 7).

QUESITO 4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Con l'autorizzazione del G.I., si è proceduto a censire il bene al Catasto Urbano e all'attualità è allibrato al foglio 2, particella 106 sub 14, categoria A/2, classe 5, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 141 mq., totale escluse aree scoperte 141 mq., Rendita Euro 325,37.

Nella storia catastale riportata nell'allegato 7 si riscontra l'allineamento tra il dato attuale e il dato precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO 5:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade in zona "A" Centro Storico del comune di Gioi Cilento (SA).

L'immobile ricade inoltre in zona D - area di promozione economica e sociale - del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni (All. 8).

QUESITO 6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47. (l'aggiudicatario dell'asta giudiziaria è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.)

La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota, come rivelano le tecniche costruttive, i materiali impiegati e la distribuzione degli ambienti; sicuramente è stato interessato, come specificato, da diffusi interventi di recupero che si sono susseguiti nel tempo, mirati soprattutto alla ottimizzazione di spazi interni, integrazione di servizi igienici e accessori all'abitazione;

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gioi non si ha traccia di rilascio di autorizzazioni a qualsiasi titolo se si esclude quella che segue:

- Permesso di Costruire n. 619 del 17/11/2010 relativa alla realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria sulla facciata sud al secondo piano (All. 8)



QUESITO 7:

***dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Data la conformazione del bene oggetto della presente relazione, lo scrivente ne consiglia la vendita in un unico **lotto**.

QUESITO 8:

***dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.*

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gioi al Foglio 2- Particella 106 – Sub. 14 - Categoria A/2, risulta pignorata per la quota

Data la conformazione del bene oggetto della presente relazione, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

15



QUESITO 9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano ancora pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso.

L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia, risulta attualmente occupata ed abitata

QUESITO 10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non sussiste tale condizione.

QUESITO 11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Sull'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

QUESITO 12:

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

Nella determinazione del valore di mercato del fabbricato si è proceduto al calcolo della superficie, specificando quella commerciale, al calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il metodo utilizzato per stimare il valore di 1/1 del fabbricato è quello sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

$$V = V_m \times S_c \times C_T$$

Dove:

- V = Valore di mercato dell'intero immobile
- V_m = Valore di mercato unitario mq
- S_c = Superficie commerciale

- C_T = Coefficiente di differenziazione

Determinazione della superficie commerciale

Si riporta di seguito la tabella 1 riepilogativa della superficie commerciale, comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile (All. 3).

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale [mq]
Piano Primo	74,2	1	74,2
Piano Secondo	67,8	1	67,8
Balconi	1,28		
Balcone fino a 25 mq	1,28	0,25	0,32
Balcone oltre 25 mq	0	0,1	
Totale Superficie Commerciale (Sc)			142,32mq

Nel determinare il valore unitario di mercato applicabile si sono svolte indagini articolate su due distinte ricerche: l'una, diretta, incentrata su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima; l'altra basata sulla consultazione di pubblicazioni relative al settore immobiliare.

Il valore unitario da attribuire al fabbricato, pertanto, definito dal valore unitario di mercato della stima comparativa scaturito dalla media aritmetica delle due indagini sopra riportate, verrà moltiplicato per la superficie commerciale e per un coefficiente di differenziazione che prende in considerazione diversi aspetti:

- Caratteristiche di posizione estrinseche e_1
- Caratteristiche di posizione intrinseche e_2
- Caratteristiche tecniche e_3
- Caratteristiche produttive e_4

a) Indagini Dirette

Il costo unitario medio si è ottenuto eseguendo opportune indagini in zona raccogliendo quanti più elementi di riscontro possibile che si avvicinino a beni con analoghe caratteristiche. In particolare la valutazione dei beni immobiliare è stata eseguita in termini di valore medio per unità di superficie (€/mq) desunto da compravendita di beni, ricadenti nello stesso orizzonte spaziale e temporale a quello oggetto di stima e con medesima destinazione d'uso.

Il sottoscritto con serena coscienza può affermare che i parametri unitari dei più probabili valori di mercato scaturiti dall'indagine diretta sulle varie parti dell'immobile in esame tenendo in considerazione il livello di conservazione, la qualità della costruzione e del pregio dell'appartamento, sono:

Tabella 1.1: Valore fabbricati da indagini dirette			
Categoria	Valore min [€/mq]	Valore max [€/mq]	Valore Considerato [€/mq]
Abitazioni Civili	500	700	600

b) Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Si è tenuto conto di quanto pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in riferimento al semestre 1Anno 2021, nel Comune di Gioi. Codice di zona: B1 Tipologia Abitazioni Civili a destinazione residenziale (All. 9).

Il sottoscritto con serena coscienza può affermare che i parametri unitari dei più probabili valori di mercato dell'immobile in esame, sono:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Valore medio[€/mq]
		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	530	680	605

Valore di mercato Unitario del bene [V_m]

$$V_m = \frac{(V_1 + V_2)}{2} = 602,5 \text{ €}$$

Coefficiente di differenziazione C_T

Caratteristiche di posizione estrinseche $c_1 = 1,05$

L'immobile è caratterizzato dalla posizione centrale nel nucleo abitato, situata in prossimità di scuole, uffici pubblici, luoghi di culto e spazi ricreativi.

Caratteristiche di posizione intrinseche $c_2 = 0,90$

L'immobile affaccia in una corte comune e presenta una non ottimale luminosità degli ambienti con locali privi di finestre e aperture verso l'esterno.

Caratteristiche tecniche $c_3 = 1$

L'immobile presenta impianti elettrici e tecnologici normali in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche produttive $c_4 = 0,95$

Il Comune dove è situato l'immobile si trova nel cuore del Parco Nazionale del Cilento, Diano e Alburni, ma vive una fase di ristagno per la sensibile contrazione della domanda legata alla congiuntura economica negativa.

Coefficiente differenziazione Tot. $c_T = c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4 = 0,898$

Valore di mercato del bene

Valutati i valori unitari in base ad entrambe le metodologie di stima adottate, si procede alla determinazione del più probabile Valore del Bene (V) delle unità immobiliari in oggetto, tenendo in considerazione la media aritmetica dei risultati ottenuti, moltiplicandola per la superficie commerciale e per il coefficiente di differenziazione totale:

$$V = V_m \times S_c \times C_T$$

$$V = 602,5 \left[\frac{\text{€}}{\text{mq}} \right] \times 142,32 [\text{mq}] \times 0,898 = 76.980,09\text{€}$$

Il Valore del Bene (V) è pari a:

$$V = \text{€ } 76.980,09 \text{ (euro settantaseimilanovecentottanta,09)}$$

Deprezzamento praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

In relazione a quanto precedentemente riportato circa lo stato d'uso e manutenzione, la presenza di vincoli e oneri, lo stato di possesso si determina un abbattimento forfettario del valore dell'immobile pari all' 10%.

E' possibile concludere che il più probabile valore di mercato per il bene in esame riferito all'attualità è pari a:

$$V = (76.980,09 \text{ €} * 0,90) = 69.282,08 \text{ €}$$

ASTE
In c.t.
GIUDIZIARIE.it

$V_F = \text{€ } 69.300,00$ (euro sessantanovemilatrecento,00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

21



CONCLUSIONI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'immobile come segue:

LOTTO UNICO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità abitativa è ubicata nel centro storico del Comune di Gioi (SA) in Via San Nicola (già Via Garibaldi, 32). Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici storici di rilievo in un tessuto meritevole di tutela e valorizzazione in cui i fabbricati, aggregati fra di loro, presentano una connotazione prevalentemente residenziale e conservano i caratteri originari di cui la pietra locale è la più diffusa espressione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

Valore intero immobile $V_F = € 69.300,00$ (euro sessantanovemilatrecento,00)

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Moio della Civitella, li 17 novembre 2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
(dott. ing. Aniello Pilerci)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Aniello Pilerci

84060 Moio della Civitella (Sa), Corso Garibaldi n.46

Cell. 333 7441689E-mail: pilerci80@gmail.com - PEC: aniello.pilerci@ordingsa.it

22

